

Samstag, 19. September 2020 - 9.00-10.30

Workshop 4

Steinbeis NHK 2010 Versicherungswerte Versicherungswerte vs. Sachwertrichtlinie

Norbert Reimann
Steinbeis Werte.Risiken.Schäden.

Roter Faden

- **Versicherungsvertragsgesetz - VVG**
- **Versicherungsbedingungen** - AFB als Beispiel
- **Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV
- **Sachwertrichtlinie** – SW-RL
 - Anlagen
- Notwendige Modifizierungen: **Ermittlung Versicherungswerte**
 - Wertminderung
 - Zeitwert Immobilien
 - Regionalfaktoren
- Datensammlungen
- Urteile

Gesetz über den Versicherungsvertrag (Versicherungsvertragsgesetz - VVG)

§ 74 Überversicherung

§ 75 Unterversicherung

§ 76 Taxe

§ 78 Haftung bei Mehrfachversicherung

§ 79 Beseitigung der Mehrfachversicherung

§ 88 Versicherungswert

§ 93 Wiederherstellungsklausel

§ 136 Versicherungswert (Transportversicherung)

Gesetz über den Versicherungsvertrag

(Versicherungsvertragsgesetz - VVG)

§ 76 Taxe

Der Versicherungswert kann durch Vereinbarung auf einen bestimmten Betrag (Taxe) festgesetzt werden.

Die Taxe gilt auch als der Wert, den das versicherte Interesse bei Eintritt des Versicherungsfalles hat, es sei denn, sie übersteigt den wirklichen Versicherungswert zu diesem Zeitpunkt erheblich. Ist die Versicherungssumme niedriger als die Taxe, hat der Versicherer, auch wenn die Taxe erheblich übersetzt ist, den Schaden nur nach dem Verhältnis der Versicherungssumme zur Taxe zu ersetzen.

Gesetz über den Versicherungsvertrag

(Versicherungsvertragsgesetz - VVG)

§ 88 Versicherungswert

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt als Versicherungswert, wenn sich die Versicherung auf eine Sache oder einen Inbegriff von Sachen bezieht, der Betrag, den der Versicherungsnehmer zur Zeit des Eintrittes des Versicherungsfalles für die Wiederbeschaffung oder Wiederherstellung der versicherten Sache in neuwertigem Zustand unter Abzug des sich aus dem Unterschied zwischen alt und neu ergebenden Minderwertes aufzuwenden hat.

Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB 2010)

Beispiel: Version 01.04.2014 GDV 0100

Der Begriff „Versicherungswert“ kommt in den AFB 35 * vor.

§ 7 Versicherungswert; Versicherungssumme

- 1. Versicherungswert von Gebäuden**
- 2. Versicherungswert von beweglichen Sachen**
- 3. Umsatzsteuer**
- 4. Versicherungssummen**

Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB 2010)

§ 7 Versicherungswert; Versicherungssumme

1. Versicherungswert von Gebäuden

a) Der **Versicherungswert von Gebäuden** ist

aa) der **Neuwert**. Neuwert ist der Betrag, der aufzuwenden ist, um **Sachen gleicher Art und Güte in neuwertigem Zustand** herzustellen. Maßgebend ist der **ortsübliche Neubauwert** einschließlich Architektengebühren sowie sonstige Konstruktions- und Planungskosten.

Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB 2010)

§ 7 Versicherungswert; Versicherungssumme

1. Versicherungswert von Gebäuden

a) Der **Versicherungswert von Gebäuden** ist

aa) ... **Bestandteil des Neuwertes** sind insoweit auch Aufwendungen, die dadurch entstehen, dass die Wiederherstellung der Sachen in derselben Art und Güte infolge Technologiefortschritts entweder nicht möglich ist oder nur mit unwirtschaftlichem Aufwand möglich wäre. Die Ersatzgüter müssen hierbei den vorhandenen Sachen möglichst nahe kommen.

Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB 2010)

§ 7 Versicherungswert; Versicherungssumme

1. Versicherungswert von Gebäuden

a) Der **Versicherungswert von Gebäuden** ist

aa) ... **Nicht Bestandteil des Neuwertes** sind **Mehrkosten** durch **behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen**, die dadurch entstehen, dass Sachen aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften nicht in derselben Art und Güte wiederhergestellt werden dürfen, es sei denn, dass diese Mehrkosten als Technologiefortschritt gemäß Absatz 2 zu berücksichtigen sind. Versicherungsschutz für Mehrkosten durch behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen besteht gemäß den Vereinbarungen zu den versicherten Kosten.

Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB 2010)

§ 7 Versicherungswert; Versicherungssumme

1. Versicherungswert von Gebäuden

a) Der **Versicherungswert von Gebäuden** ist

aa) ... **Mehrkosten durch Preissteigerungen**

zwischen dem Eintritt des Versicherungsfalles und der Wiederherstellung sind ebenfalls **nicht Bestandteil** des Neuwertes. **Versicherungsschutz** für diese Mehrkosten besteht gemäß den Vereinbarungen zu den **versicherten Kosten**;

Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB 2010)

§ 7 Versicherungswert; Versicherungssumme

1. Versicherungswert von Gebäuden

a) Der **Versicherungswert von Gebäuden** ist

bb) der **Zeitwert**, falls Versicherung nur zum Zeitwert vereinbart ist oder falls der Zeitwert im Fall der Versicherung zum Neuwert weniger als x Prozent des Neuwertes beträgt (**Zeitwertvorbehalt**). Der Zeitwert ergibt sich aus dem Neuwert des Gebäudes durch einen Abzug entsprechend seinem insbesondere durch den Abnutzungsgrad bestimmten Zustand;

Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB 2010)

§ 7 Versicherungswert; Versicherungssumme

1. Versicherungswert von Gebäuden

a) Der **Versicherungswert von Gebäuden** ist

cc) der **gemeine Wert**, falls Versicherung nur zum gemeinen

Wert **vereinbart** ist oder falls das **Gebäude zum Abbruch**

bestimmt oder sonst dauernd entwertet ist; eine dauernde

Entwertung liegt insbesondere vor, wenn das Gebäude für

seinen Zweck allgemein oder im Betrieb des

Versicherungsnehmers nicht mehr zu verwenden ist;

gemeiner Wert ist der für den Versicherungsnehmer **erzielbare**

Verkaufspreis für das Gebäude oder für das Altmaterial.

Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB 2010)

§ 7 Versicherungswert; Versicherungssumme

1. Versicherungswert von Gebäuden

b) Der Versicherungswert von **Grundstücksbestandteilen**, die nicht Gebäude sind, ist, soweit nicht etwas anderes vereinbart wurde, entweder der Zeitwert gemäß Nr. 1 a) bb) oder unter den dort genannten Voraussetzungen der gemeine Wert gemäß Nr. 1 a) cc).

Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB 2010)

§ 7 Versicherungswert; Versicherungssumme
3. Umsatzsteuer

Ist der **Versicherungsnehmer** zum **Vorsteuerabzug**
nicht berechtigt, so ist die **Umsatzsteuer**
einzubeziehen.

Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB 2010)

§ 7 Versicherungswert; Versicherungssumme 4. Versicherungssumme

- a) Die **Versicherungssumme** ist der zwischen **Versicherer und Versicherungsnehmer** im Einzelnen **vereinbarte Betrag**, der dem Versicherungswert gemäß Nr. 1 bis Nr. 3 entsprechen soll.
- b) Ist Versicherung zum **Neuwert, Zeitwert oder gemeinen Wert** vereinbart worden, soll der Versicherungsnehmer die Versicherungssumme für die versicherte Sache für die Dauer des Versicherungsverhältnisses dem jeweils gültigen Versicherungswert **anpassen**.
- c) Entspricht zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles die **Versicherungssumme** nicht dem **Versicherungswert**, kann die Regelung über die **Unterversicherung** zur Anwendung kommen.

Vor 1995

(AFB 2010)

§ 7 Versicherungswert; Versicherungssumme

4. Versicherungssumme

- a) Die **Versicherungssumme** ist der zwischen **Versicherer und Versicherungsnehmer** im Einzelnen **vereinbarte Betrag**, der dem Versicherungswert gemäß Nr. 1 bis Nr. 3 entsprechen soll.
- b) Ist Versicherung zum **Neuwert, Zeitwert oder gemeinen Wert** vereinbart worden, soll der Versicherungsnehmer die Versicherungssumme für die versicherte Sache für die Dauer des Versicherungsverhältnisses dem jeweils gültigen Versicherungswert **anpassen**.
- c) Entspricht zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles die **Versicherungssumme** nicht dem **Versicherungswert**, kann die Regelung über die **Unterversicherung** zur Anwendung kommen.

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom **19. Mai 2010** (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom **26. November 2019** (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist.

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV



Deutscher Bundestag

Dokumentations- und Informationssystem **DIP**

Deutscher Bundestag

Diese Seite ist ein Auszug aus [DIP](#), dem Dokumentations- und Informationssystem für Parlamentarische Vorgänge, das vom Deutschen Bundestag und vom Bundesrat gemeinsam betrieben wird.

Mit DIP können Sie umfassende Recherchen zu den parlamentarischen Beratungen in beiden Häusern durchführen (ggf. oben klicken).

Basisinformationen über den Vorgang

[ID: 17-25349]

[Version für Lesezeichen / zum Verlinken](#)

17. Wahlperiode

Vorgangstyp:

Rechtsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Initiative:

Bundesregierung

Wichtige Drucksachen:

[BR-Drs 171/10](#) (Verordnung)

Plenum:

[BR-Sitzung: BR-PlPr 869](#), S. 116A

Verkündung:

[Verordnung vom 19.05.2010 - Bundesgesetzblatt Teil I 2010 Nr. 25 27.05.2010 S. 639](#)

Sachgebiete:

Raumordnung, Bau- und Wohnungswesen

Inhalt

Erneute Vorlage der vom Bundesrat am 15.05.2009 in der 858. Sitzung unter Zustimmung mit Änderungsmaßgaben beratenen Vorlage (Drs 296/09); weitgehende Berücksichtigung dieser Maßgaben

Schlagwörter

Immobilienwertermittlungsverordnung; Verkehrswert

Vorgangsablauf

BR - Verordnung, Urheber: Bundesregierung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (federführend)

[26.03.2010 - BR-Drucksache 171/10](#)

Ausschüsse:

Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (federführend), Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz, Finanzausschuss

BR - BR-Sitzung

[07.05.2010 - BR-Plenarprotokoll 869, TOP 59, S. 116A](#)

Beschluss:

S. 116A - Zustimmung (171/10), gemäß Art. 80 Abs. 2 GG

BR - Beschlussdrucksache

[07.05.2010 - BR-Drucksache 171/10\(B\)](#)

[Weitere Details in DIP...](#)

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der **Sachwert des Grundstücks** aus dem Sachwert der nutzbaren **baulichen und sonstigen Anlagen** sowie dem **Bodenwert** (§ 16) ermittelt; die **allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt** sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der **Sachwert der baulichen Anlagen** (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den **Herstellungskosten** (§ 22) unter Berücksichtigung der **Alterswertminderung** (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren § 22 Herstellungskosten

(2) **Normalherstellungskosten** sind die Kosten, die **marktüblich** für die **Neuerrichtung** einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden **Baunebenkosten**, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. **Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.**

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren

§ 22 Herstellungskosten

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter **Baupreisindexreihen** an die Preisverhältnisse am **Wertermittlungstichtag** anzupassen.

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren

§ 23 Alterswertminderung

Die **Alterswertminderung** ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der **Restnutzungsdauer** (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur **Gesamtnutzungsdauer** der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der **Regel eine gleichmäßige Wertminderung** zugrunde zu legen. **Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung **übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer** der baulichen Anlagen.

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

Amtliche Begründung Drucksache 171/10 - 68 -

Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren

§ 23 Alterswertminderung

Zu § 23 (Alterswertminderung)

§ 23 tritt an die Stelle des bisherigen § 23 WertV zur Wertminderung wegen Alters. Weitgehend entsprechend der Empfehlung des Berichts (vgl. II.3.3.3) wird die Vorschrift erheblich gestrafft.

Satz 1 bestimmt, dass die **Alterswertminderung** unter Berücksichtigung des Verhältnisses der **Restnutzungsdauer** zur **Gesamtnutzungsdauer** zu ermitteln ist. **Dabei stellt das zahlenmäßige Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer nur eine Bezugsgröße der Alterswertminderung dar.**

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

Amtliche Begründung Drucksache 171/10 - 68 -

Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren

§ 23 Alterswertminderung

Zu § 23 (Alterswertminderung)

... Dabei ist nach Satz 2 regelmäßig eine **lineare Abschreibung** vorzunehmen, da dies **bereits im Bereich der Gewerbeimmobilien und im Versicherungswesen übliche Praxis ist**. Auch im Interesse der **Markttransparenz** ist eine weitgehend **einheitliche Vorgehensweise** bei der Alterswertminderung geboten.

Für die **Bestimmung der Restnutzungsdauer** ist, wie sich aus § 6 Absatz 6 ergibt, eine **wirtschaftliche Betrachtungsweise** maßgeblich. Im Hinblick auf die Gesamtnutzungsdauer wird das Erfordernis einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise durch Satz 3 verdeutlicht.

Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

Vom 5. September 2012

Der Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Sachwertrichtlinie – SW-RL

- 1 Zweck und Anwendungsbereich
- 2 Allgemeines
- 3 Verfahrensgang
- 4 Vorläufiger Sachwert
 - 4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)
 - 4.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen
 - 4.3 Lineare Alterswertminderung
 - 4.4 Bodenwert
- 5 Marktanpassung – Sachwertfaktoren
- 6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 - 6.1 Besondere Ertragsverhältnisse
 - 6.2 Baumängel und Bauschäden
 - 6.3 Wirtschaftliche Überalterung
 - 6.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
 - 6.5 Freilegungskosten
 - 6.6 Bodenverunreinigungen
 - 6.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- 7 Verkehrswert (Marktwert)

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Anlagen

- Anlage 1 **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**
- Anlage 2 Beschreibung der **Gebäudestandards**
- Anlage 3 Orientierungswerte für die übliche **Gesamtnutzungsdauer** bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Anlage 4 Modell zur Ableitung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen
- Anlage 5 **Modellparameter** für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Sachwertrichtlinie – SW-RL

1 Zweck und Anwendungsbereich

(4) Die Richtlinie wurde von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des **Bundesministeriums** für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der für das **Gutachterausschusswesen** zuständigen **Ministerien** der Länder sowie der Bundesvereinigung der **Kommunalen Spitzenverbände** erarbeitet und wird allen in der **Grundstückswertermittlung Tätigen** zur Anwendung empfohlen.

Sachwertrichtlinie – SW-RL

2 Allgemeines

(2) **Nicht anzuwenden** ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die **nicht mehr wirtschaftlich nutzbar** sind, z. B. auf **abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile** von diesen.

Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** aufweisen.

Sachwertrichtlinie – SW-RL

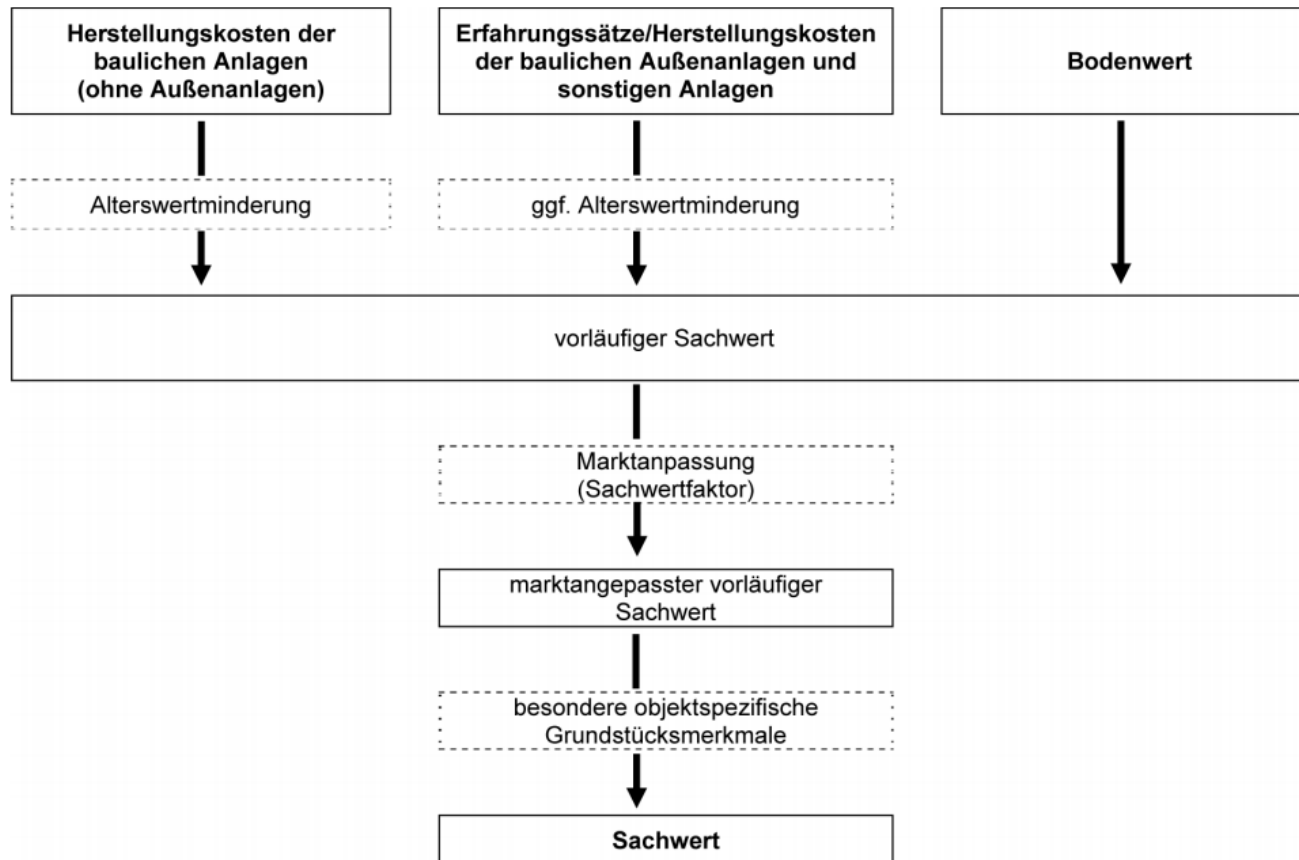
3 Verfahrensgang

(1) Im Sachwertverfahren ist

- der **Sachwert der baulichen Anlagen** (ohne Außenanlagen) ausgehend von den **Herstellungskosten** unter Berücksichtigung der **Alterswertminderung** zu ermitteln;
- der **Sachwert der baulichen Außenanlagen**
- der **Bodenwert**

Sachwertrichtlinie – SW-RL

3 Verfahrensgang, Ablaufschema



Sachwertrichtlinie – SW-RL

4 Vorläufiger Sachwert

4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

(1) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den **Herstellungskosten** auszugehen, die unter **Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte** für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am **Wertermittlungstichtag** (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung **neuzzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen** aufzuwenden wären, und **nicht von Rekonstruktionskosten**.

Sachwertrichtlinie – SW-RL

4 Vorläufiger Sachwert

4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

(2) Der **Ermittlung der Herstellungskosten** eines Gebäudes können zu Grunde gelegt werden:

- **vorrangig die Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind;
- soweit die entsprechende **Gebäudeart** in den NHK 2010 **nicht erfasst** ist, geeignete **andere Datensammlungen**;
- **ausnahmsweise Einzelkosten**, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen.

Sachwertrichtlinie – SW-RL

4.1.1 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

4.1.1.1 Allgemeines

(3) Die **Kostenkennwerte** der NHK 2010 sind in **Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF)** angegeben. Sie erfassen die **Kostengruppen 300 und 400** der DIN 276-11:2006.

In ihnen sind die **Umsatzsteuer** und die **üblichen Baunebenkosten** (Kostengruppen **730** und **771** der DIN 276) eingerechnet.

Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Sachwertrichtlinie – SW-RL

4.3 Lineare Alterswertminderung

(2) Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese **Herstellungskosten** unter Berücksichtigung des Verhältnisses der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** zur **Gesamtnutzungsdauer** des Gebäudes gemindert werden (**Alterswertminderung**).

Dabei wird der für die **jeweilige Gebäudeart** angesetzten **Gesamtnutzungsdauer** die ggf. durch **Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte** oder durch **unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer** gegenübergestellt.

Sachwertrichtlinie – SW-RL

4.3 Lineare Alterswertminderung

(3) Die **Alterswertminderung** wird in einem **Prozentsatz** der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = ((\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) / \text{Gesamtnutzungsdauer}) \times 100$$

Beispiel: Ermittlung der Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 50 Jahre

$$((80 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre}) \times 100 \approx 38 \%$$

Sachwertrichtlinie – SW-RL

4.3.1 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße.

Anlage 3 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen.

Sachwertrichtlinie – SW-RL

4.3.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

(1) Die **Restnutzungsdauer** wird **grundsätzlich** aus dem **Unterschiedsbetrag** zwischen **Gesamtnutzungsdauer** und dem **Alter des Gebäudes** am Wertermittlungstichtag ermittelt.

Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann

(wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Sachwertrichtlinie – SW-RL

4.3.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

(2) Für Gebäude, die **modernisiert** wurden, kann von einer entsprechend **längeren wirtschaftlichen (modifizierten)** ausgegangen werden.

Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei **Wohngebäuden** kann auf das in **Anlage 4** beschriebene **Modell** zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

Eine unterlassene **Instandhaltung** wird in der Regel als Bauschaden (6.2) berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Sachwertrichtlinie – SW-RL

5 Marktanpassung – Sachwertfaktoren

- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt
- **regionalen Baupreisverhältnisse**
- Sachwertfaktor Gutachterausschuss (Kaufpreissammlungen)
- Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt
- Modellparameter Ermittlung des Sachwertfaktors
Anlage 5

Sachwertrichtlinie – SW-RL

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 6.1 Besondere Ertragsverhältnisse
- 6.2 Baumängel und Bauschäden
 - **Sind Wertminderungen!**
- 6.3 Wirtschaftliche Überalterung
- 6.4 **Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand**
- 6.5 Freilegungskosten
- 6.6 Bodenverunreinigungen

Sachwertrichtlinie – SW-RL

7 Verkehrswert (Marktwert)

Der ermittelte **Sachwert** (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung **besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**) entspricht in der Regel dem **Verkehrswert**.

Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren **abweichende Ergebnisse** vor, so sind diese nach § 8 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der **Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen**.

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Anlage 1 - Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

- **Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400**
- **in Euro/m² Brutto-Grundfläche**
- **einschließlich Baunebenkosten**
- **und Umsatzsteuer**

Kostenstand 2010

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Anlage 1 - Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010




- 1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 2 Doppel- und Reihenendhäuser
- 3 Reihemittelhäuser
- 4 Mehrfamilienhäuser
- 5 Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser
- 6 Bürogebäude
- 7 Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude
- 8 Kindergärten, Schulen
- 9 Wohnheime, Alten-/Pflegeheime
- 10 Krankenhäuser, Tageskliniken
- 11 Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen
- 12 Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder
- 13 Verbrauchermärkte, Kauf-/Warenhäuser, Autohäuser
- 14 Garagen
- 15 Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude
- 16 Lagergebäude
- 17 Sonstige Gebäude
- 18 Landwirtschaftliche Betriebsgebäude




Mit Untergruppen 42 Gebäudetypen




Sachwertrichtlinie – SW-RL




Anlage 1 - Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360			
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275			
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195			

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285			
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205			
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130			

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775			
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670			
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560			

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510			
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415			
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325			

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Anlage 2 - Beschreibung der Gebäudestandards - NHK 2010

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Anlage 2 - Beschreibung der Gebäudestandards - NHK 2010

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfädelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zäblerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Anlage 3 - Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung- NHK 2010

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Standardstufe 1	60	Jahre	
Standardstufe 2	65	Jahre	
Standardstufe 3	70	Jahre	
Standardstufe 4	75	Jahre	
Standardstufe 5	80	Jahre	
Mehrfamilienhäuser	70	Jahre	+/-10
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70	Jahre	+/-10
Geschäftshäuser	60	Jahre	+/-10
Bürogebäude, Banken	60	Jahre	+/-10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	40	Jahre	+/-10
Kindergärten, Schulen	50	Jahre	+/-10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	50	Jahre	+/-10
Krankenhäuser, Tageskliniken	40	Jahre	+/-10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40	Jahre	+/-10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	40	Jahre	+/-10
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30	Jahre	+/-10
Kauf-/Warenhäuser	50	Jahre	+/-10
Einzelgaragen	60	Jahre	+/-10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40	Jahre	+/-10
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	40	Jahre	+/-10
Lager-/Versandgebäude	40	Jahre	+/-10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30	Jahre	+/-10

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Anlage 4 - Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen – NHK 2010

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Anlage 4 - Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen – NHK 2010

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Anlage 5 - Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors – NHK 2010

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben.

Normalherstellungskosten

Gebäudebaujahrsklassen

Gebäudestandard

Baunebenkosten

NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)

keine

nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)

in den NHK 2010 enthalten

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Anlage 5 - Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors – NHK 2010

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B.

Regionalfaktor) **keine**

Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche

Baupreisindex Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes

Baujahr ursprüngliches Baujahr

Gesamtnutzungsdauer

nach Anlage 3 SW-RL

Restnutzungsdauer Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter;
ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei
Modernisierungsmaßnahmen

Verlängerung der Restnutzungsdauer

nach Anlage 4 SW-RL

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Anlage 5 - Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors –
NHK 2010

Alterswertminderung *linear*

Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im
üblichen Umfang im Sachwert enthalten
oder Pauschaler Ansatz in Höhe von ...

Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste
Bauteile

kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im
üblichen Umfang im Sachwert enthalten
oder Pauschaler Ansatz in Höhe von ...

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Anlage 5 - Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors – NHK 2010

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

keine oder entsprechende
Kaufpreisbereinigung

Bodenwert

ungedämpft, zutreffender
Bodenrichtwert ggf. angepasst an die
Merkmale des Einzelobjekts

Grundstücksfläche

marktübliche, objektbezogene
Grundstücksgröße

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Anlage 5 - Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors – NHK 2010

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

keine oder entsprechende
Kaufpreisbereinigung

Bodenwert

ungedämpft, zutreffender
Bodenrichtwert ggf. angepasst an die
Merkmale des Einzelobjekts

Grundstücksfläche

marktübliche, objektbezogene
Grundstücksgröße

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen

Obwohl ich weiß, dass meine Auskünfte falsch sind, übernehme ich keinerlei Garantie für ihre Richtigkeit.

Erich Maria Remarque

Der Vorbehalt von Remarque trifft hier zu, wenn wir einerseits feststellen, dass die **Sachwertrichtlinie kein Instrument ist, um Versicherungswerte** zu ermitteln, andererseits wir uns aber auf **Teile der Richtlinie** beziehen, einfach darum, weil keine **anderen, bessere Ansätze bekannt** sind.

Im Folgenden übernehmen wir **theoretische Ansätze** und **modifizieren einige Teile der Richtlinien** und deren **Anlagen**.

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen

Die Sachwertrichtlinie, einschließlich Anlagen, kann nicht, ohne definierte Modifikationen, direkt zur Ermittlung von

- **Versicherungswerten zum Neuwert** und
- **Versicherungswerten zum Zeitwert** verwendet werden.

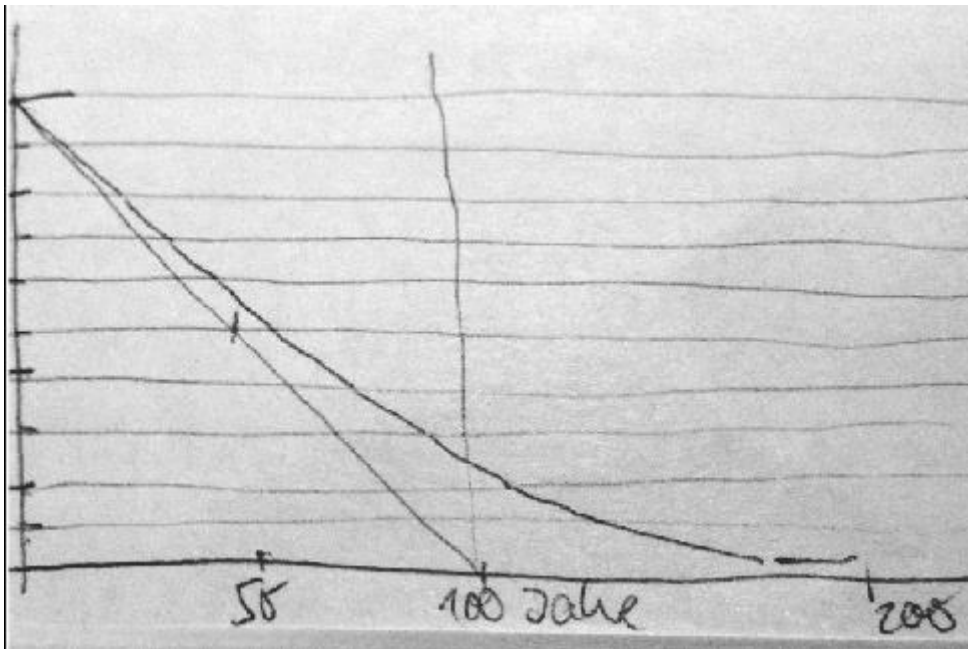
Anpassungen sind insbesondere notwendig in den Bereichen:

- **Wertminderung**
- **Zeitwerte Immobilien**
- **Regionalfaktoren**

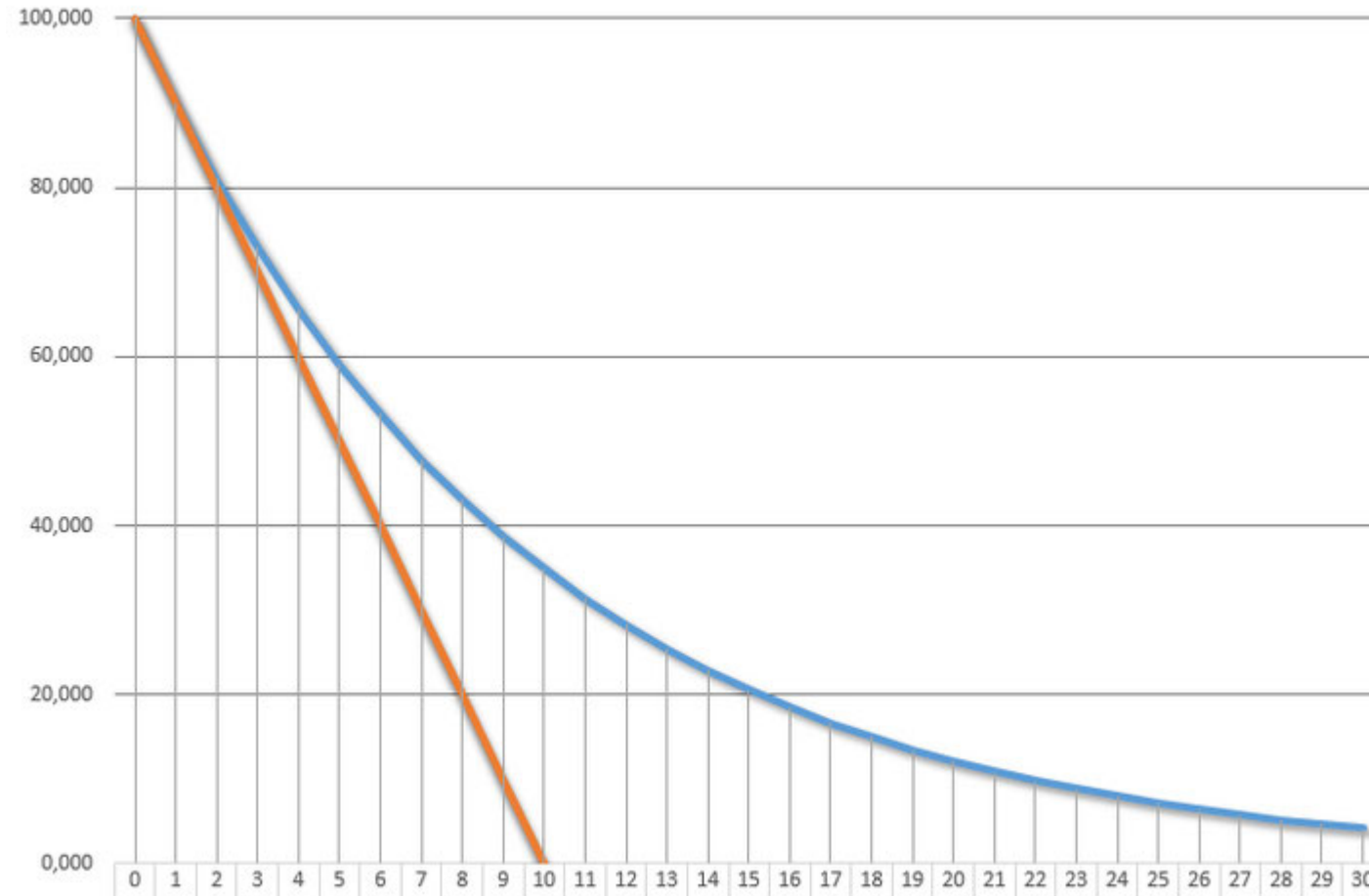
Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Wertminderung

Abwertungen linear vers. Regressiv

"linear ist progressiv und regressiv ist linear"



Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Wertminderung



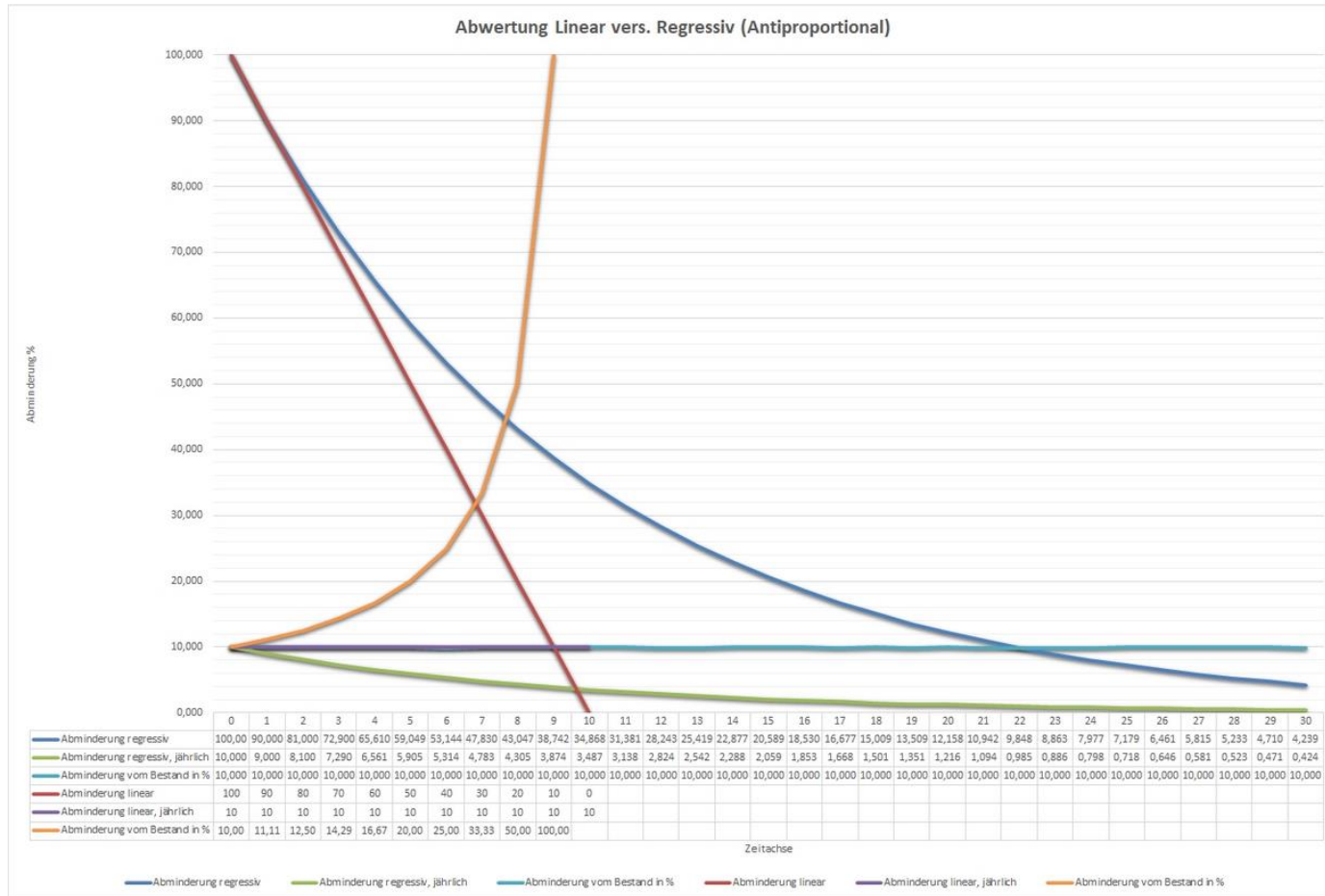
Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Wertminderung

Tabelle lineare und regressive Abwertung

Jahr	10 % regressiv	10 % linear
0	100,000	100
1	90,000	90
2	81,000	80
3	72,900	70
4	65,610	60
5	59,049	50
6	53,144	40
7	47,830	30
8	43,047	20
9	38,742	10
10	34,868	0

Unabhängig von der Referenzlebensdauer: am Ende der Referenzlebensdauer liegt der Zeitwert bei 34,868 %.

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Wertminderung



Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Wertminderung

Lineare Abwertung

Ein Bauteil mit einer Gesamtlebensdauer von 10 Jahren wird jedes Jahr mit 10 % abgewertet. Diese Methode hat den Vorteil der einfachen Berechnung, scheint aber nicht der Wirklichkeit zu entsprechen.

So wird z.B. ein Bauteil nach 9 Jahren mit 10 % des Ursprungwertes, der sich auf ein neues Bauteil bezieht, abgewertet.

Der Restwert wird aber im letzten Jahr um 100 % abgewertet.

Die Abwertung ist progressiv zunehmend.

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Wertminderung

Regressive Abwertung

Die Wortbedeutung im Wirtschafts- und Finanzwesen:
vermindernd, abnehmend, zurückschreitend.

Der Wert in % des zu bewertenden Bauteils nimmt kontinuierlich entsprechend der schon vorgenommenen Abwertung ab: bei einer 10 % Abwertung regressiv sind dies nach dem ersten Jahr auch 10 %, nach dem zweiten Jahr noch 9 % vom ursprünglichen Wert; vom 9. zum 10. Jahr beträgt die Abwertung noch ca. 4 % (antiproportionale Funktion).

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Wertminderung

Abwertungsformel Regressive Abminderung

$$ZW = 100 * (1 - 100 / RefLD / 100)^ LJ \text{ oder } ZW = 100 * (1 - jAW / 100)^ LJ$$

Abkürzung	Beschreibung	Erläuterung
ZW	Zeitwert in %	gesuchter Zeitwert zum angegebenen Lebensjahr
RefLD	Referenzlebensdauer	lineare Referenzlebensdauer zur regressiven Abminderung; im ersten Abwertungsjahr sind die Abwertungen bei der linearen und regressiven Abwertung identisch Berechnung der RefLD: RefLD = 100 / jAW
LJ	Lebensjahr	Lebensjahr, für das der Zeitwert gesucht wird
jAW	jährliche Abwertung in %	100/Referenzlebensdauer, die jährliche Abwertung ist bei der linearen und der regressiven Abwertung identisch, Unterschied ist der Ausgangswert der Abwertung: lineare Abwertung - Abwertung immer vom ursprünglichen Ausgangswert regressive Abwertung - Abwertung immer vom Zeitwert des Vorjahres (wertgeminderter Ausgangswert durch jährliche Abwertungen) Berechnung der jAW: jAW = 100 / RefLD

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Wertminderung

Lineare Abschreibung	Regressive Abschreibung
Die Wertminderung bleibt jedes Jahr konstant .	Die Wertminderung ist jedes Jahr unterschiedlich .
Die Abschreibungsbeiträge werden vom Anschaffungswert abgezogen.	Die Abschreibungsbeiträge werden vom Restwert abgezogen.
Das Verfahren ist theoretisch .	Das Verfahren hat einen näheren Bezug zur Realität .

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Wertminderung

Jahr	Zeitwert regressiv	Abminderung jährlich	Abminderung Bestand	Zeitwert linear	Abminderung jährlich	Abminderung vom Bestand
		absolut	relativ		absolut	relativ
	%	%	%	%	%	%
0	100,000	10,000	10,000	100	10	10,00
1	90,000	9,000	10,000	90	10	11,11
2	81,000	8,100	10,000	80	10	12,50
3	72,900	7,290	10,000	70	10	14,29
4	65,610	6,561	10,000	60	10	16,67
5	59,049	5,905	10,000	50	10	20,00
6	53,144	5,314	10,000	40	10	25,00
7	47,830	4,783	10,000	30	10	33,33
8	43,047	4,305	10,000	20	10	50,00
9	38,742	3,874	10,000	10	10	100,00
10	34,868	3,487	10,000	0	10	
11	31,381	3,138	10,000			
12	28,243	2,824	10,000			

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen

Wertminderung

Zeitwertrechner

Abminderung regressiv					
Gesucht:	ZW, jAW	ZW, RefLD	LJ	Ergebnis gerundet	Ergebnis gerechnet
Bekannt	RefLD, LJ	jAW, LJ	ZW, jAW	Eintrag	
RefLD	150,00	100			Referenzlebensdauer
jAW	0,667	1,00	0,50		jährliche Abwertung
LJ	100,00	65,00	240,192		Lebensjahr, für welches der Zeitwert gesucht wird
LJ gerundet			240		Lebensjahr, gerundet
ZW in %	51,227	52,034	30,00		Zeitwert im gesuchten Lebensjahr
ZW in %, gerundet	51	52			Zeitwert gerundet

Berliner SchadenSeminar in Steinbeis-Beratungszentrum Werte.Risiken.Schäden. - ZeitwertFinder.de

Rechner und Infos: <https://www.steinbeis-wrs.de/regressiv/>

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Zeitwerte Immobilien

Nach dem Versicherungsvertragsgesetz ist der Versicherungswert der Zeitwert, wenn nichts anderes vereinbart ist.

Zeitwerte von Immobilien werden ermittelt

- Wenn ein Gebäude nur zum **Zeitwert versichert** werden soll
- **Nach einem Schaden:**
 - wenn ein Gebäude nur zu **Zeitwert versichert** ist
 - Wenn ein Gebäude **nicht wieder hergestellt** wird, auch bei einer Neuwertversicherung bzw. als unstrittige sofortige Auszahlung bei Wiederherstellung
- Bei **Haftpflichtschäden**

Beachten: **Neuwert und Zeitwert** beim gleichen Schaden können bei Haftpflichtbedingungen und versicherte Sachbedingungen voneinander **abweichen**.

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Zeitwerte Immobilien

In Versicherungsbedingungen **gewerblicher Risiken** findet sich meist folgende Definition:

„Der Zeitwert ergibt sich aus dem Neuwert des Gebäudes durch einen Abzug entsprechend seinem insbesondere durch den Abnutzungsgrad bestimmten Zustand.“

In den **Wohngebäudeversicherung** wird die Definition noch durch das Wort „Alter“ ergänzt:

„.... Insbesondere durch Alter und Abnutzung.“

Das Wort Abnutzung impliziert auch eine Nutzungsdauer und somit ist das Alter in die Überlegungen bei gewerblichen Risiken durchaus mit einzubeziehen.

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen

Zeitwerte Immobilien

Zeitwertvorbehalt

- Eine Neuwert-Versicherung ist im Schadensfall teilweise nutzlos, wenn der gewerblichen Immobilie vor dem Schadenzeitpunkt ein Zeitwert von weniger als 40 % bescheinigt wird.
- Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden liegt diese Grenze sogar bei 50 %, darüber hinaus gibt es hier bei manchen Versicherern noch über der 50 %-Grenze gestaffelte Abzüge vom Neuwert.

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Zeitwerte Immobilien

Fatale Zeitwertdefinition

Die Definition in den Bedingungen hat noch einen fatalen Fehler: Sachverständige sollen einen Zeitwert ermitteln, im Streitfall nachvollziehbar begründen, **der in die Zukunft wirkt** durch die **Betrachtung der Vergangenheit**.

Sachverständige sind also gehalten, sich mit üblichen Gesamt-Lebensdauern von Bauteilen zu auseinandersetzen.

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Zeitwerte Immobilien



Aart Foundation, Kirchberg bei Kitzbühel, Entwurfsraster 6x 5m.

Hölzer aus Hafenanlagen, 100 Jahre alte Anlegeplätze für Ozeanfrachter,
Größe: 60 x 60 cm, 15 m lang; tropisches Basralocusholz aus Suriname, Süd Amerika.
Holzdicke 1200 kg/m³, eines der schwersten Hölzer.

Recycling von Holz mit einer 100 jährigen Geschichte im Wasser – Zeitwert?

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Zeitwerte Immobilien



Bild 4 Alter Hafen in Wolgast, Ziegelspeicher um 1835 erbaut (Foto rechts: Wikipedia). Abnutzungsbeschädigungen an den Stürzen durch die Seile der Flaschenzüge, Zeitwert gegen 0 wegen Abnutzung ?

- Bauen mit alten Baustoffen wie 100 Jahre alte Ziegelsteine beim Neuen Museum in Berlin
- Denkmalschutz überhaupt

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen

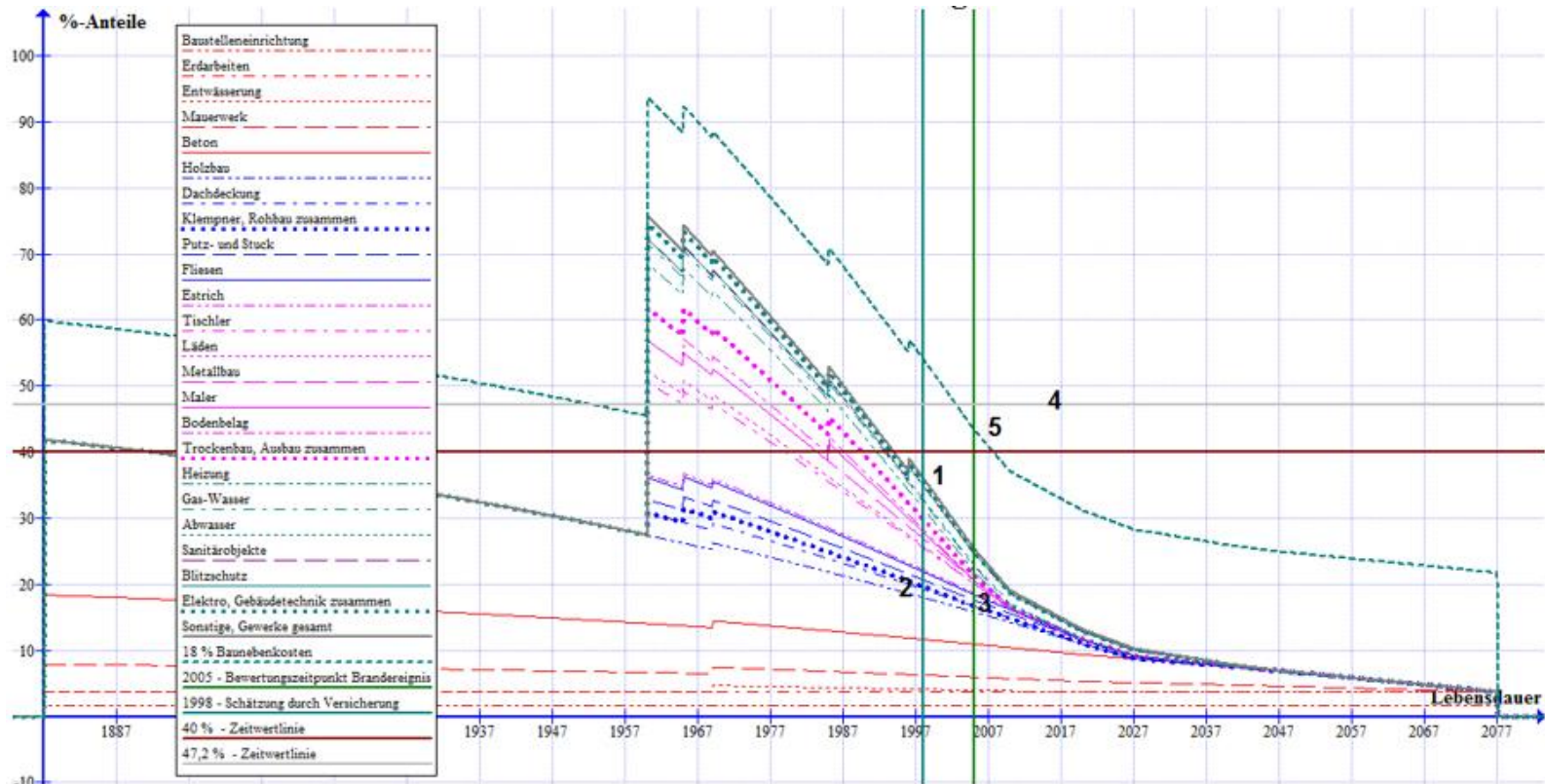
Zeitwerte Immobilien

Fragen an die Sachverständigen

- **Zeitwert, fiktiver Wert** einer Immobilie, der Wert gilt für die Gegenwart und blickt in Zukunft.
- **Übliche Rechengang:** technische Gesamtlebensdauer (tGLD) - Lebensalter (LA) = zukünftige Lebensdauer oder Restlebensdauer.
- Bei **größeren technischen Lebensaltern** wird der Zeitwert immer **kleiner**.
- Dieser Ansatz dient **nicht die Problemlösung**.
- Insbesondere bei **alten und sehr alten Immobilien** stellt sich auch die Frage: hat die zu bewertende Immobilie eine Zukunft?
- Die Sachverständigen müssen sich dabei mit der weiteren Frage beschäftigen, ob die Immobilie modernisierungsfähig, besser: **instandsetzungsfähig** ist.

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen

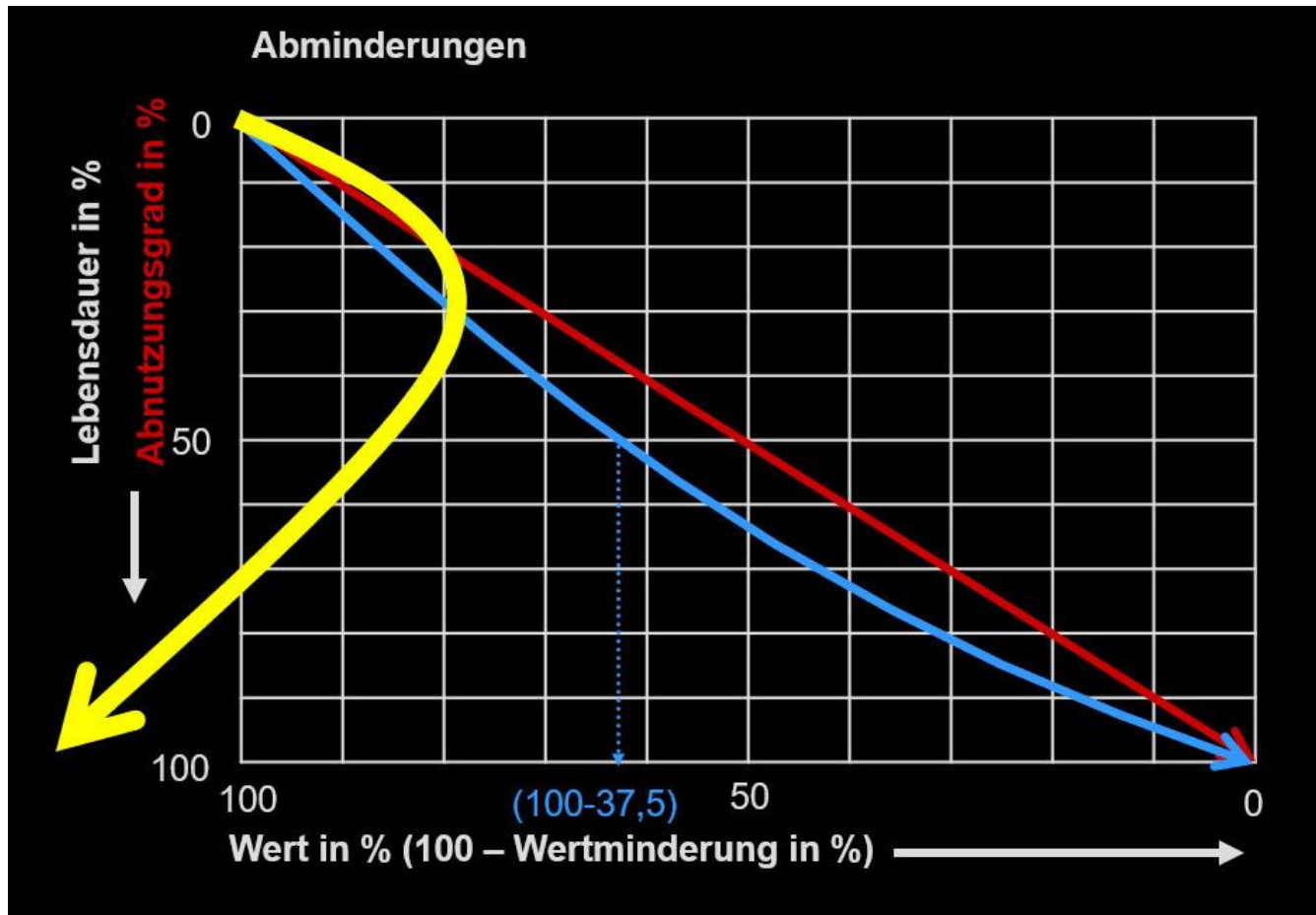
Zeitwerte Immobilien



Falsche Denke bei einem Rechtsstreit beim Landgericht München II. Die Grafik zeigt deutlich, dass historische Gebäude, bei denen Bauteile, die nicht regelmäßig ertüchtigt werden müssen, bei einer Alterswertminderung die Gebäude in einen Bewertungszustand bringen können, wo es kaum noch Möglichkeiten gibt, die 40 % Marke zu überschreiten.

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen

Zeitwerte Immobilien



Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Zeitwerte Immobilien

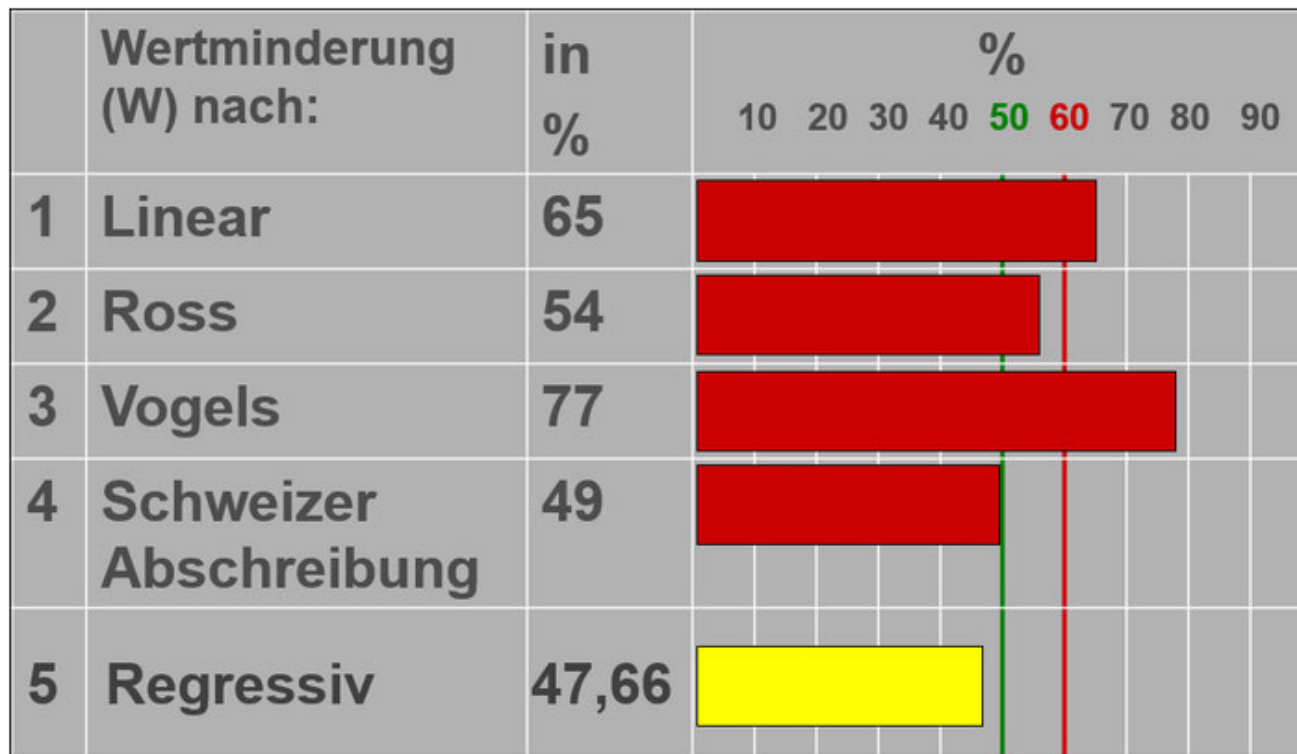
Vergleich unterschiedlicher Abminderungskurven

Annahmen:

Alter des Gebäudes / Bauteiles (A) in Jahren: 65

Lebensdauer des Gebäudes / Bauteiles (D) in Jahren: 100

Restnutzungsdauer RND = D-A in Jahren: 35; Alter in % = $(100/D * A) = 65$



Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Zeitwerte Immobilien

Referenzlebensdauern

Die Anlage 3 Sachwertrichtlinie: **Orientierungswerte**

Gesamtnutzungsdauern für verschiedene Gebäudetypen.

Das Problem bei der Anwendung: **Interpretation durch SV**

Landgericht Kiel: Gerichtssachverständiger prophezeit das baldige Ende einer 36 Jahre alten, sehr intakten Lagerhalle

Kontra: Gerichtsgebäude über 100 Jahre alt, Richter versteht.

Landgericht München II: gleiche Erfahrung

Keine vereinzelt Fehleinschätzungen!!

Erschwerend: Gerichte halten sehr lange an den vom Gericht bestellten Sachverständigen festhalten.

Wir empfehlen daher die hier angegebenen

Gesamtnutzungsdauern in Referenzlebensdauern umzubenennen.

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Zeitwerte Immobilien

Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Instandhaltungsmaßnahmen

*In Anlehnung an die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts,
Sachwertrichtlinie – SW-RL, Anlage 4*

Instandhaltungselemente	max. Punkte
Instandhaltung Dach	4
Instandhaltung der Fenster und Außentüren	2
Instandhaltung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Instandhaltung der Heizungsanlage	2
Instandhaltung der Außenwände	4
Instandhaltung von Bädern	2
Instandhaltung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Zusammen Max	18

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Zeitwerte Immobilien

Frage: warum macht es keinen Sinn, wenn die Verlängerung der Restnutzungsdauer nur durch Modernisierungsmaßnahmen zu erreichen ist, wie *„Anlage 4 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“* vorsieht?:

Eine instandgehaltene ältere Immobilie hätte nach einer Modernisierung einen anderen, meist höheren Versicherungswert.

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Zeitwerte Immobilien

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der **Instandhaltungsgrad sachverständig zu ermitteln**.
Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Instandhaltungsgrad

≤ 1 Punkt	= nicht instand gehalten
4 Punkte	= kleine Instandhaltungen
8 Punkte	= mittlerer Instandhaltungsgrad
13 Punkte	= überwiegend instand gehalten
18 Punkte	= umfassend instand gehalten

Das Modell gilt für Immobilien, die sich noch in der Nutzung befinden oder benutzt werden könnten, nicht für Immobilien, die für ihren ursprünglichen oder einen ersatzweisen Zweck nicht mehr benutzt werden können (Schrottimmobilien).

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Zeitwerte Immobilien

Restnutzungsdauern von Gebäuden unterschiedlicher Referenzlebensdauern nach Erreichen der Referenzlebensdauern

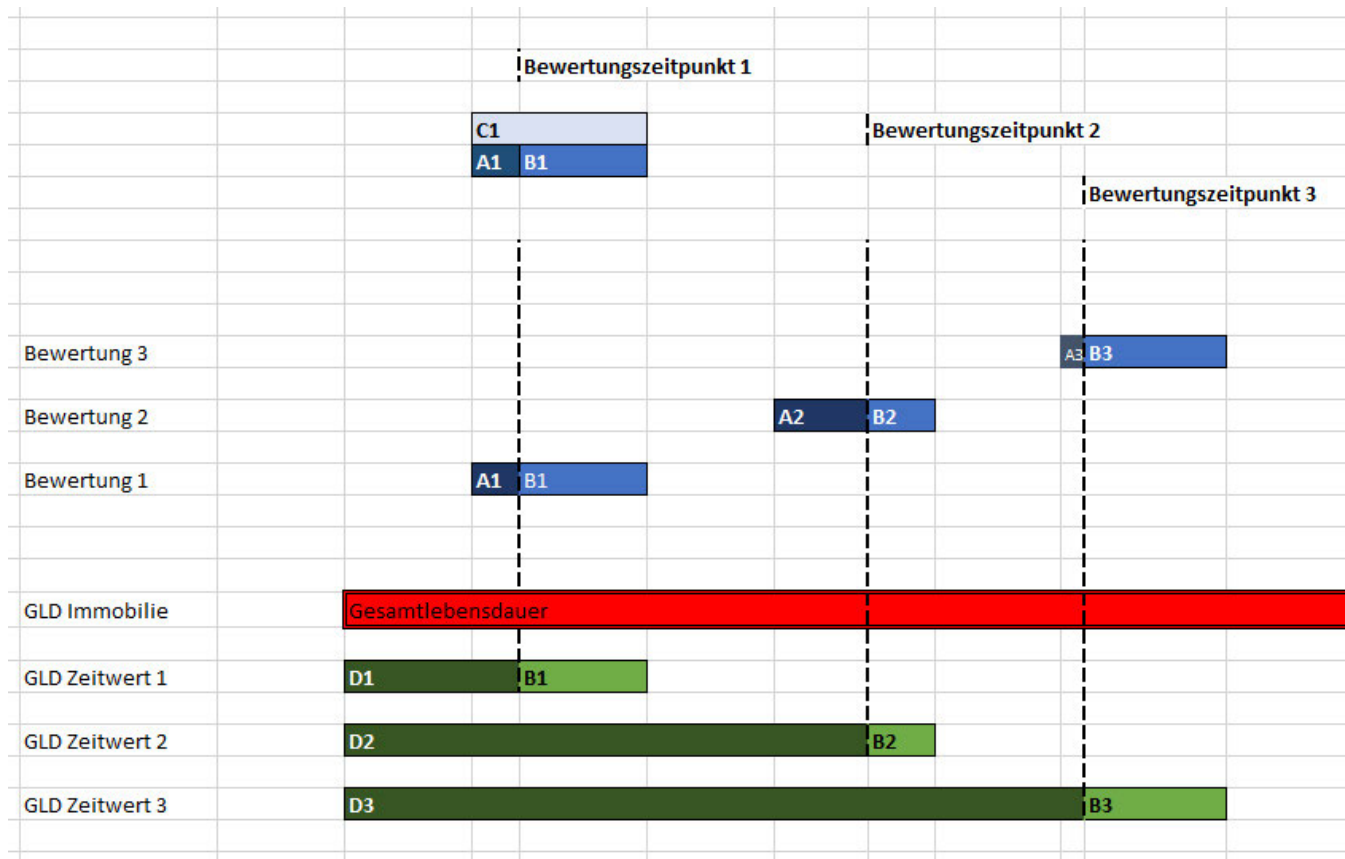
Modifizierte Restnutzungsdauer bei den üblichen Gesamtnutzungsdauern hinausgehend						
Referenz- lebensdauer	Gebäudealter	Instandhaltungsgrad				
		≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	18 Punkte
		modifizierte Restnutzungsdauer				
80	≥ 80	12	21	32	44	56
75	≥ 75	11	20	30	41	53
70	≥ 70	11	19	28	38	49
65	≥ 65	10	17	26	36	46
60	≥ 60	9	16	24	33	42
50	≥ 50	8	13	20	27	35
40	≥ 40	6	11	16	22	28
30	≥ 30	5	8	12	16	21

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen

Zeitwerte Immobilien

Gesamtlebensdauern vs. Referenzlebensdauern beim Zeitwert

Blau oder Grün?



Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Zeitwerte Immobilien

Beispielrechnung Bewertung 1

Ein Lagergebäude, **älter als 100 Jahre**, für seinen Zweck in Benutzung,
Instandhaltungsgrad < 1: Restnutzungsdauer 6 Jahre.

Referenzlebensjahr: Referenzlebensdauer - ermittelte Restnutzungsdauer:
 $40 - 6 = 34$ Jahre

Zeitwert: Ermittlung nach regressiver Wertminderung = **42 %**

Beispielrechnung Bewertung 3

Ein Lagergebäude, **älter als 100 Jahre**, für seinen Zweck in Benutzung,
Instandhaltungsgrad = 18: Restnutzungsdauer 28 Jahre.

Referenzlebensjahr: Referenzlebensdauer - ermittelte Restnutzungsdauer:
 $40 - 28 = 12$ Jahre

Zeitwert: Ermittlung nach regressiver Wertminderung = **74 %**

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Zeitwerte Immobilien

Fazit

- **Eine umfassend instandgesetzte alte Immobilie, mit einer Referenzlebensdauer von 40 Jahren, kann einen Zeitwert von 74 % erreichen.**
- **Eine noch nutzbare alte Immobilie muss nicht beim Zeitwert alleine wegen ihres Alters unter 40 % liegen.**

Rechner und Infos: <https://www.steinbeis-wrs.de/zeitwertvorbehalt/>

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Regionalfaktoren

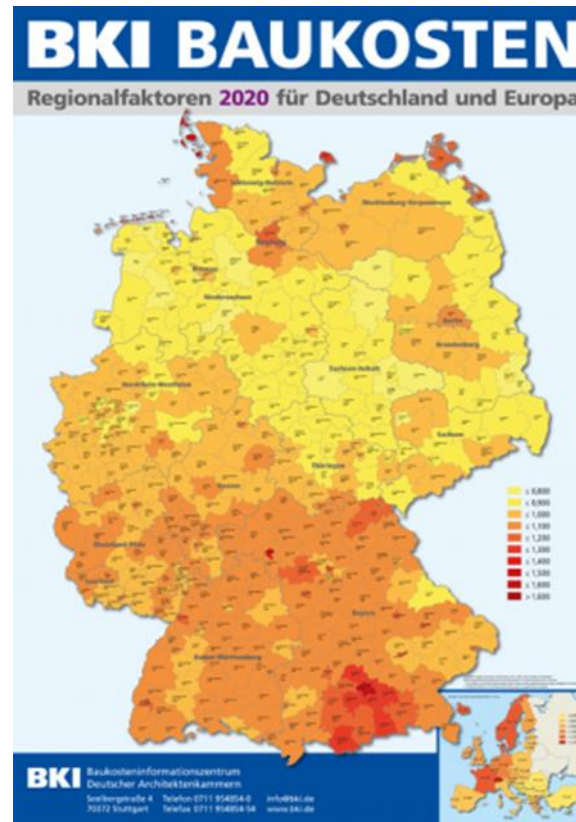
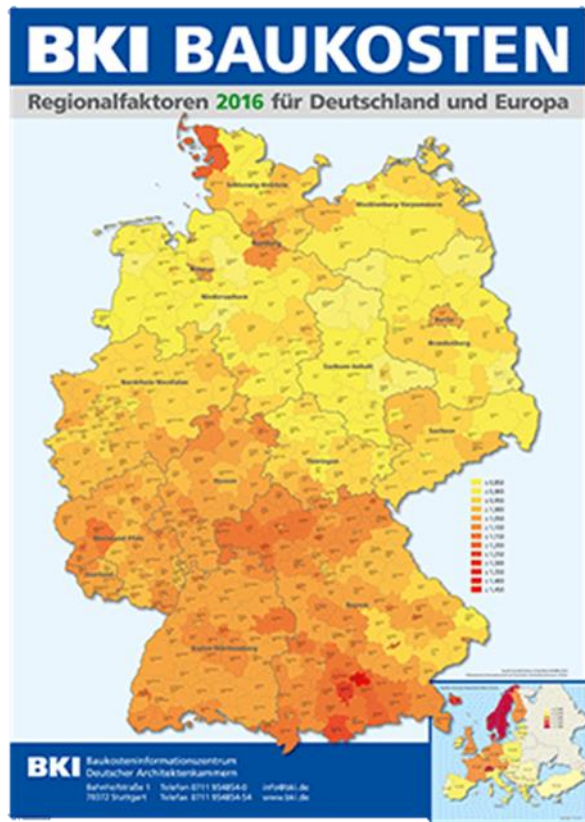
Frage:

- **ortsüblichen Neubauwert = Versicherungswert** muss abgebildet werden?
- **Regionalfaktoren** bieten sich an.

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. **Regionalfaktor**) sind bei den aktuellen Modellparametern **nicht mehr vorgesehen**, waren in den NHK's 1995 und 2000 aber enthalten (grob). Bei vielen Wertermittlern ist der Wunsch nach Regionalfaktoren vorhanden.

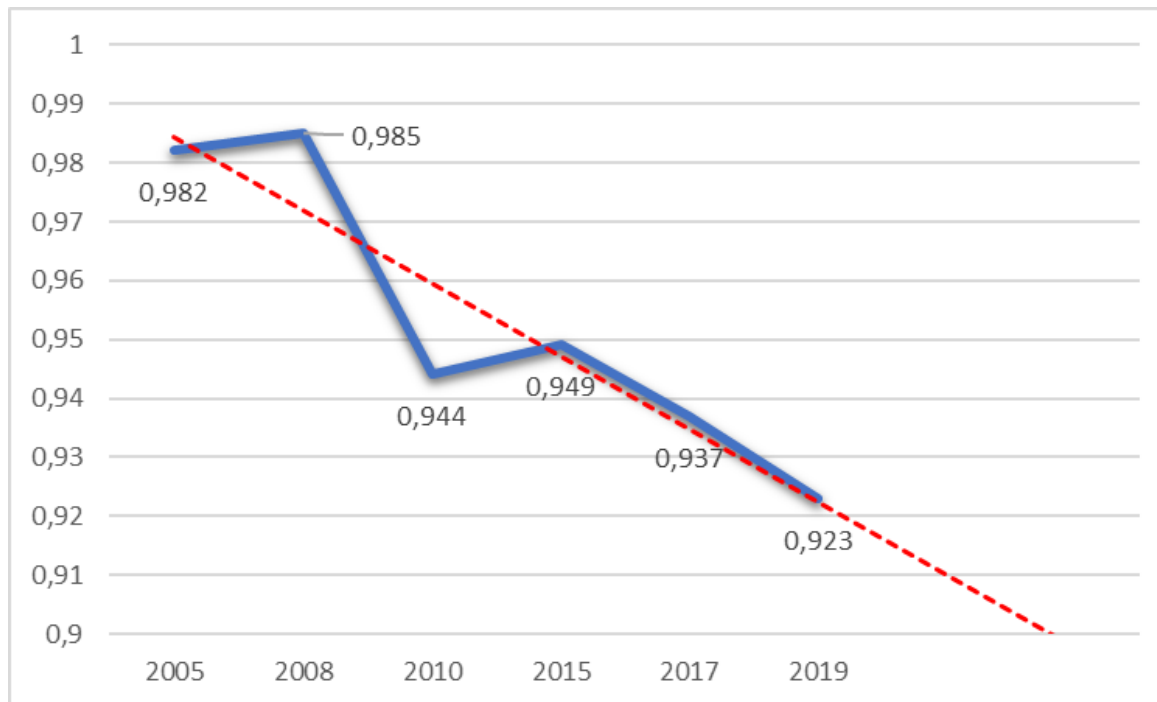
Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Regionalfaktoren

Beispiele Karten BKI, Baukosten Informations-System, Regionalfaktoren



Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Regionalfaktoren

Beispiele BKI, Baukosten Informations-System, Regionalfaktoren
Regionalfaktoren 2005 bis 2019 mit Trendlinie für einen ausgesuchten Landkreis



- Versicherungswert
- Wertermittlungstichtag
- Schadentag

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen

Regionalfaktoren

Weitere Regionalfaktoren

- Sirados
- Sprengnetter
- Wert14

Die Form der Datenerhebung ist meist

- nicht transparent
- die Werte sind nicht kompatibel bzw. stehen in keinem Zusammenhang
- die Zahlen müssen erworben werden, oft im Bundle mit anderen Leistungen.

Das Statistische Bundesamt wäre der wünschenswerte unabhängige Ersteller solch einer Datenreihe.

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Datensammlungen

Nach 4.1 (2) der SW-RL können zur Ermittlung der **Herstellungskosten** eines Gebäudes zu Grunde gelegt werden:

- vorrangig die **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010)
- soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, **geeignete andere Datensammlungen**;
- **ausnahmsweise Einzelkosten**, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen.

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen

Datensammlungen

BKI-NHK 2019

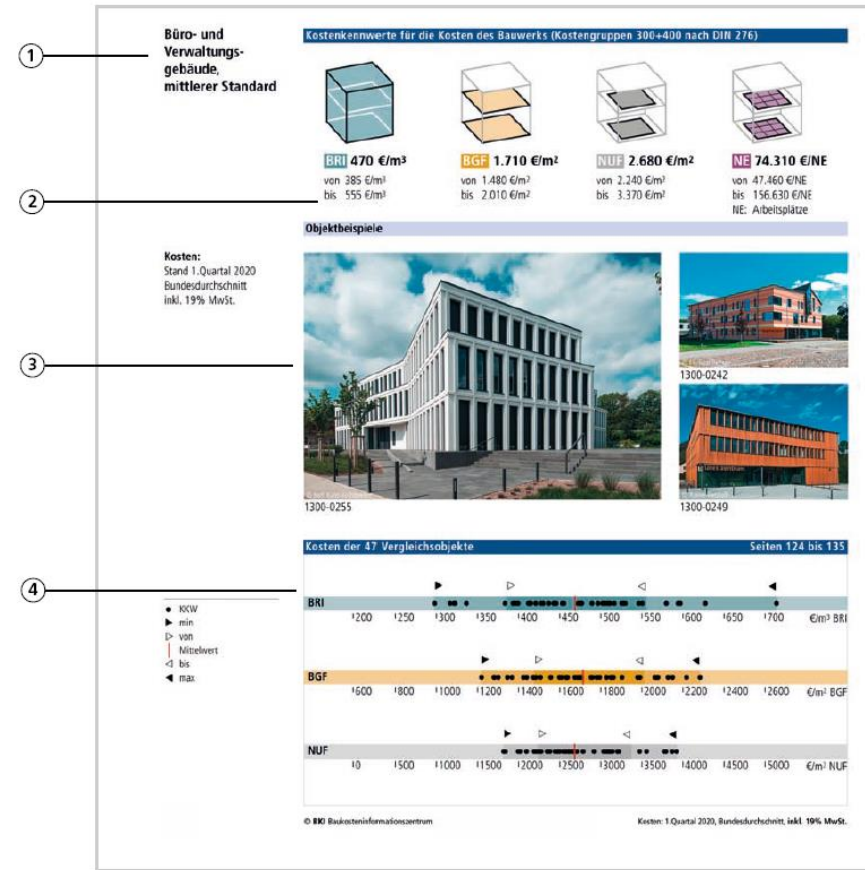
Dachgeschoss,
voll ausgebaut



Wohngebäude, Gebäudetyp 1-3 €/m² BGF

	Keller-, Erdgeschoss	Standardstufe					
		1	2	3	4	5	
	1.01 freistehende Einfamilienhäuser	1.160	1.290	1.485	1.780	2.235	
	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser	990	1.100	1.270	1.520	1.910	
	3.01 Reihemittelhäuser	830	920	1.060	1.270	1.600	
	Keller-, Erd-, Obergeschoss		Standardstufe				
			1	2	3	4	5
	1.11 freistehende Einfamilienhäuser		1.100	1.225	1.410	1.685	2.120
2.11 Doppel- und Reihenendhäuser		1.015	1.130	1.300	1.560	1.960	
3.11 Reihemittelhäuser		955	1.065	1.225	1.465	1.845	
	Erdgeschoss, nicht unterkellert		Standardstufe				
			1	2	3	4	5
	1.21 freistehende Einfamilienhäuser		1.290	1.435	1.650	1.975	2.485
2.21 Doppel- und Reihenendhäuser		1.010	1.125	1.295	1.555	1.950	
3.21 Reihemittelhäuser		1.050	1.170	1.345	1.610	2.025	
	Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Standardstufe				
			1	2	3	4	5
	1.31 freistehende Einfamilienhäuser		1.080	1.205	1.385	1.660	2.085
2.31 Doppel- und Reihenendhäuser		920	1.025	1.180	1.415	1.775	
3.31 Reihemittelhäuser		1.035	1.150	1.325	1.585	1.990	

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Datensammlungen BKI-NHK 2019



**Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen
Urteile, 20 bis 25%**

LG Braunschweig, Urt. vom 17.4.1975

**Im Versicherungswesen wird von einer allgemeinen
Schätzungsunschärfe von 20 bis 25 % ausgegangen
und erst bei einer größeren Abweichung zwischen
Versicherungssumme und Versicherungswert eine
Berufung des Versicherers auf Unterversicherung
anerkannt**

(so auch OLG München, OLG Schleswig, BGH, LG
Baden-Baden, LG Köln)

**Der BGH verweist in diesem Zusammenhang auf die
in der Rechtsprechung zur Anwendung gekommene
Richtschnur von 20 bis 25%.**

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Urteile, Bauteilmethode

OLG Köln, Urteil vom **17.03.2015** <https://openjur.de/u/855122.html>

SV I Gutachten in wesentlichen Teilen, insbesondere methodisch, nicht nachvollziehbar und letztlich nicht überzeugend.

Dabei berechnete er aus dem von ihm ermittelten **umbauten Raum und den Herstellungskosten 1914 einen Versicherungswert.**

SV X2 ausführlich mit dem Gutachten des Sachverständigen I auseinandergesetzt und Bedenken, insbesondere zum methodischen Ansatz, nachvollziehbar dargelegt.

Der Versicherungsvertrag ist mit Hilfe einer **Versicherungsmaklerin** zustande gekommen, diese steht "**im Lager des Versicherungsnehmers**"

Ermittlung Versicherungswert: Notwendige Modifizierungen Urteile, Bauteilmethode

Eine etwaige unterlassene oder falsche Beratung in diesem Zusammenhang ist der Beklagten (Versicherer) nicht zuzurechnen.

SV X2 ...sorgfältiger eigener Feststellungen unter Berücksichtigung alter und neuer Bauzeichnungen eine angemessene Ermittlung der Neubaukosten nach **Bauelementen** für die Schadensberechnung vorgenommen.

Abkehr 14er Werte - Änderung der Vorgehensweise Ermittlung VW:

Im **ersten Schritt** werde der **ortsübliche Neubauwert** abgestellt auf einen zeitnahen Bewertungszeitpunkt ermittelt. Im **zweiten Schritt** werde dieser **Wert mit Hilfe des zu diesem Zeitpunkt geltenden Baukostenindex** auf die Preisbasis 1914 umgerechnet.

Vielen Dank
für Ihre Geduld
Norbert Reimann